Berlin – Charlottenburg

Elegante Wohnung am Schlosspark Charlottenburg

Objektnummer: 25176015

KAUFPREIS: 850.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 93 m^2 • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25176015
Wohnfläche	ca. 93 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	23.05.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	61.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
City-West

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Erdgeschosswohnung, erbaut im Jahr 2020 und seitdem hervorragend gepflegt, bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 93 m² die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und funktionalem Design. Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattungsmerkmale sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine Diele mit Platz für die Garderobe. Der offene Wohnbereich vermittelt dank hoher Decken ein großzügiges Raumgefühl. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und einen hohen Wohnkomfort in der gesamten Wohnung. Der Wohnbereich geht nahtlos in den Essbereich über und bietet somit ideale Voraussetzungen für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Abende. Ein Highlight dieser Immobilie ist der sehr große Balkon, der vom Wohnbereich und vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und viel Platz zum Entspannen im Freien bietet. Hier können Sie Ihre Freizeit genießen und Sonne tanken. Die Wohnung verfügt über insgesamt 2,5 Zimmer. Neben dem großzügigen Wohnbereich steht Ihnen ein separates Schlafzimmer zur Verfügung, das ausreichend Raum für Ruhe und Erholung bietet. Ein weiteres Zimmer kann flexibel genutzt werden, entweder als Gästezimmer oder als praktisches Arbeitszimmer, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Komplettiert wird die Wohnung durch ein modernes Badezimmer, das mit eleganten Armaturen ein zeitloses Ambiente schafft. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden, das den Komfort dieser Wohnung weiter unterstreicht. Die Ausstattung der Wohnung entspricht höchsten Ansprüchen. Die sorgfältige Auswahl an Materialien und die hochwertige Verarbeitung sorgen für ein anspruchsvolles Wohngefühl. Die Kombination aus moderner Architektur und stilvollem Design machen diese Wohnung zu einem wahren Wohn-Traum für anspruchsvolle Städter. Die Lage der Wohnung ermöglicht es Ihnen, in kürzester Zeit sowohl das urbane Leben zu genießen als auch entspannende Momente in Ihrem neuen Zuhause zu finden. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von der hohen Qualität und den zahlreichen Annehmlichkeiten dieser Wohnung zu überzeugen. Diese erstklassige Immobilie wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Ausstattung und Details

- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- Großer Balkon mit Lounge-Ecke
- Gäste-WC
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Offene Einbauküche
- Kellerraum
- Stellplatz in der Tiefgarage

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Alles zum Standort

Diese Lage nahe dem Schloss Charlottenburg mit seinem großen Schlosspark, der bekannt ist als facettenreicher Schauplatz für königliche Gartenkunst, ist eine der gefragtesten im Herzen von Charlottenburg. Die Berliner schätzen den Standort als gutbürgerlichen Stadtteil, der wegen seiner hervorragenden Infrastruktur Beliebtheit genießt. Der Eingang zum Schlosspark ist über einen öffentlichen Weg oder das Gelände der Schlossparkklinik möglich, die genau gegenüber der Immobilie liegt. Als Autofahrer profitieren Sie von der Nähe zur Stadtautobahn. Nutzen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel, ist eine Bushaltestelle mit der Buslinie 309 direkt vor dem Haus, der Sie direkt zum S- und Regional-Bahnhof Charlottenburg bringt. Alternativ ist der fußläufig zu erreichende S-Bhf Westend hier die nächst gelegene S-Bahnstation. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Restaurants. Auch von der Nähe zur Technischen Universität profitieren Sie. Die Schlosspark-Klinik befindet sich direkt gegenüber. Sie verfügt nicht nur über eine große Notaufnahme-Abteilung. Sie bietet auch Kurse für z.B. Wassergymnastik an und verfügt über eine bedeutende physio-therapeutische Abteilung.

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 61.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25176015 - 14059 Berlin – Charlottenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79 Berlin – City-West
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com